

Mireille Bosscher

# Franse zaken nemen geen keer

Regel je rechten daarom goed in la douce France





FRANSE ZAKEN NEMEN GEEN KEER

Franse zaken nemen geen keer  
Mireille Bosscher

ISBN 9789461852  
Ook verkrijgbaar als eBook

1e druk maart 2020

Vormgeving: Eric Jan van Dorp  
Redactie: Andy Arnts

Batavia Publishers  
bataviapublishers.com  
bataviapublishers@gmail.com

Copyright©2020 Batavia Publishers  
Copyright©2020 Mireille Bosscher

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd in welke vorm dan ook zonder uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de uitgever.

Mireille Bosscher

# Franse zaken nemen geen keer

Batavia Publishers



# Inhoud

Voorwoord .....	6
Incorrecte statuten, grote gevolgen .....	9
Mede-eigendom na echtscheiding .....	13
Overdracht aan kinderen.....	17
Foutje van de notaris.....	21
Waar is mijn zus?.....	25
Ben ik nou ingezetene of niet?.....	29
Wat beslist Monseigneur?.....	33
Foutje, bedankt!.....	37
Nalatschap aan een goed doel.....	41
Belegging in de Alpen kent grenzen .....	45
Nalatschap is een zaak van de hele familie .....	49
Het belang van een onderhoudsboekje .....	53
Eerlijkheid duurt het langst.....	57
Wel of niet een boterbriefje halen?.....	61
Als je niet meer zelf kunt beslissen .....	65
Een onverkoopbaar appeltje voor de dorst .....	69
Het zwarte schaap van de familie .....	73
Haastige spoed is zelden goed .....	77
Gedeelde smart is halve smart.....	79
Vertrouwen is goed, een overeenkomst is beter .....	83
Een huis met een lijk in de kast .....	87
Moeten we nu gaan trouwen?.....	91
Hereniging met een gouden randje.....	95
Duur foutje .....	99
Onaangename verrassing .....	103
Levenstestament .....	105
Verborgene gebreken .....	109
De Franse fiscus als lachende derde.....	113
Wanneer kunnen we erin?.....	117
Riskante gedoogconstructie .....	121
Woordenlijsten.....	125

## Voorwoord

Enkele jaren geleden kreeg ik van Michiel Bom, uitgever van onder meer de magazines *Maison en France* en *Côte & Provence* de mogelijkheid en het vertrouwen om juridische columns over Frankrijk te schrijven. Daar ben ik hem tot op de dag van vandaag dankbaar voor.

De eerste keer was een spannende ervaring: welk verhaal is dermate interessant dat het een column waard is? Al gauw bleek dat ieder dossier wel een eyeopener in zich herbergt. In mijn dagelijks werk als kandidaat-notaris moet ik mij strikt aan een casus houden, binnen de lijntjes kleuren, maar nu kreeg ik de gelegenheid om buiten de gebaande paden te treden: verhalen te schrijven in begrijpelijke taal, over zaken die – hoe absurd ze soms misschien ook lijken – allemaal uit het leven gegrepen zijn.

Ondanks mijn Franse voornaam liggen mijn *roots* niet in la douce France. De liefde voor het land, de taal en de Franse cultuur is bij mij ontstaan dankzij de vele vakanties die ik er tijdens mijn jeugd heb doorgebracht. Sinds enkele jaren heb ik er zelf een huis, waardoor ik mijn cliënten niet allen vanuit mijn professie, maar ook vanuit mijn eigen ervaring kan helpen. Want naast kennis van de Franse wetgeving is het begrijpen van de Franse cultuur minstens zo belangrijk. Hoe gaat men met elkaar om? Wat zijn belangrijke uitgangspunten? Wat zeg je wel, en wat vooral niet? Zo leerde ik al vrij snel dat een Franse notaris geen fouten maakt. Althans, dat vindt hij zelf. En dus vraagt het telkens weer de nodige tact om uiteindelijk samen tot bevredigende resultaten te komen.

Natuurlijk kan ik dit niet allemaal in mijn eentje.



Daarom werk ik nauw samen met Franse en Nederlandse makelaars, taxateurs, architecten, advocaten en fiscalisten. Ieder heeft tenslotte zijn specialiteiten, en in de praktijk komen gevallen voor die zo specifiek zijn dat je ze onmogelijk geheel zelfstandig kunt oplossen.

Maar waarom nu dit boek? Om twee redenen. Ten eerste hoor ik vaak dat lezers mijn columns en verhalen waarderen omdat ik er zoveel praktische informatie in verwerk, of omdat men zich erin herkent. Daarnaast voel ik ook zelf een sterke behoefte om mijn kennis van het Franse notariële en fiscale recht met zo veel mogelijk mensen te delen, om hen voor eventuele teleurstellingen te behoeden. Dat is ook de reden dat ik diverse gesprekken in zowel Nederland als in Frankrijk in het leven heb geroepen, en dat ik veelvuldig op relevante beurzen te vinden ben.

Ik wens u veel leesplezier toe. En mocht uw specifieke verhaal er nog niet tussen staan, dan houd ik mij natuurlijk van harte aanbevolen.

Tot slot nog een woord van dank aan mijn kinderen Jort en Jasper, voor hun geduld als hun moeder weer eens aan het schrijven was en niet gestoord wilde worden. En natuurlijk aan mijn partner Leo, die mij sinds jaar en dag met raad en daad bijstaat.

Mireille Bosscher  
Den Haag, maart 2020

*Nota bene: om privacyredenen zijn alle namen uit de artikelen in dit boek gefingeerd.*



## Incorrecte statuten, grote gevolgen

*Aandelenoverdracht SCI: wat komt erbij kijken?*

*De leeftijd van de eigenaren van een statig kasteel, net onder Parijs gelegen, wordt er niet jonger op. De een na de ander beslist dan ook dat het welletjes is en verkoopt zijn stekje. Maar dat gaat niet altijd zonder slag of stoot.*

Feitelijk is niemand eigenaar van het kasteel. Het gebouw is namelijk gesplitst in appartementen en ondergebracht in een Société Civile Immobilière (SCI). Iedere 'eigenaar' bezit een aantal aandelen in die SCI. Een dergelijke vennootschap werd in de afgelopen jaren veelvuldig opgericht door Nederlanders, om uiteenlopende redenen. Het voert te ver om daar nu uitgebreid op in te gaan. Belangrijker is dat tegenwoordig nauwelijks nog de noodzaak bestaat om een SCI op te richten.

### **Juridisch ingewikkeld dossier**

Voor de verkoop van de aandelen schakelen bovengenoemde 'eigenaren' sinds jaar en dag dezelfde Franse notaris in, die het dossier van het kasteel dan ook door en door kent. Met de formaliteiten neemt hij het echter niet zo nauw. De vereiste toestemming van de mede-aandeelhouders voor de verkoop laat hij achterwege, en evenmin past hij de statuten na iedere verkoop aan.

Zo gaat het nu al jaren, totdat een jonge opvolgster haar intrede doet.

Deze *Madame la notaire* spit het dossier eens goed door en loopt tegen een aantal onjuistheden aan. Vanaf

dat moment bevriest ze iedere verkoop van de aandelen, onder het mom van: eerst maar eens orde op zaken stellen.

‘Al maanden geleden heb ik een koper gevonden voor het appartement. Maar de Franse notaris weigert de verkoop in gang zetten. En dat terwijl ik de centjes goed kan gebruiken,’ vertelt Francisca. Ze is werkelijk in alle staten.

‘Bovendien gaat de gezondheid van mijn echtgenoot sterk achteruit.’

Ik besluit de Nederlandse *gérants* naar de stand van zaken te vragen.

Het is mij al gauw duidelijk dat het dossier hen boven het hoofd gegroeid is. Het schoolfrans dat zij beheersen is onvoldoende om op de juiste manier met dit juridisch zo ingewikkelde dossier om te gaan.

## **Overlijden**

Na twee weken ontvang ik een telefoontje van Francisca: haar echtgenoot is inmiddels overleden. Voor haar gemoedsrust is het beter om snel afscheid te nemen van het Franse kasteel. In Nederland wordt een Europese Verklaring van Erfrecht opgesteld, zodat de aandelen op naam kunnen worden gezet van de weduwe. Sinds 17 augustus 2015 wordt een dergelijke verklaring door een Nederlandse notaris opgesteld en bij voorkeur in de Franse taal, zodat een Franse notaris op eenvoudige wijze kennis kan nemen van het Nederlandse erfrecht. Maar ook het uitvoeren van deze verklaring is een brug te ver voor de Franse notaris.

## **Impasse m.b.t. statutenwijziging**

Na het dossier te hebben doorgenomen, meent zij dat er een nieuwe berekening van ieders aandeel in de gemeen-

schappelijke ruimten (*tantièmes*) nodig is. *Tantièmes* zijn bepalend voor de hoogte van de bijdrage in de vaste lasten. Een landmeter (*geomètre*) zal daartoe het gebouw opnieuw opmeten. Het eerste rapport van de landmeter geniet echter niet ieders goedkeuring, zodat het wachten is op een verbeterde versie.

Zodra deze versie goedgekeurd is, wacht de volgende uitdaging: het huishoudelijk reglement en de statuten moeten worden aangepast. Het lastige daarbij is evenwel dat voor een statutenwijziging unanieme instemming van de aandeelhouders vereist is, en dat terwijl het een publiek geheim is dat niet iedereen achter de wijzigingen staat. Met als gevolg dat de notaris geen verdere actie onderneemt en rustig wacht tot alle neuzen dezelfde kant op staan.

## **Verhuur**

In geval van een dergelijke impasse is het zaak creatief te zijn. Een notaris uit mijn netwerk is bereid te bekijken of hij wellicht de overdracht voor zijn rekening kan nemen, zonder eerst de statuten te wijzigen. Maar ook hij loopt aan tegen de vele onvolkomenheden in het dossier. Hij kan niet anders besluiten dan het dossier terug te geven.

Voor de korte termijn kan een verhuurovereenkomst voor mijn cliënte soelaas bieden. Op die manier worden enerzijds de kopers tevredengesteld: zij kunnen alvast van de woning gebruik maken. Daarnaast kan de eigenares afstand nemen van haar appartement en ontvangt zij bovendien huurpenningen. Maar betekent dit dat de verkoop nu in het geheel van de baan is?

## **Stille diplomatie**

Achter de schermen gaat intussen het overleg met de

Franse notaris door. Ik besluit naar Frankrijk af te reizen om ter plaatse voor eens en altijd zaken op orde te stellen. Dat dit niet zonder slag of stoot zou gaan, was te verwachten. Misstanden uit een ver verleden los je niet op binnen enkele uren. Toch is het gelukt om de energie weer volop terug te krijgen in het dossier door elkaar eens goed in de ogen te kijken, en man en paard te benoemen. Ook de Franse notaris is ervan doordrongen dat het zo écht niet langer kan.

### **Eind goed, al goed**

De overdracht zal binnen enkele maanden alsnog plaatsvinden. Al het gedoe brengt de kopers gelukkig tussentijds niet op andere gedachten. En de Franse notaris? Die laat zich naar mij toe ontvallen dat ze haar voorganger bij tijd en wijle vervloekt heeft vanwege dit dossier. Maar tegelijkertijd is ze trots, omdat de misstanden de wereld uit zijn.

# Mede-eigendom na echtscheiding

## *Alternatief voor een kostbare verdeling*

*Michiel en Joke zijn al ruim vijf jaar gescheiden en hebben nog niets geregeld omtrent hun gezamenlijk Franse eigendom. Na de echtscheiding hebben zij hun leven los van elkaar voortgezet, zijn zij allebei gelukkig met een nieuwe partner, maar is er voor hun woning in de Morvan nog geen regeling getroffen. De kosten die gepaard gaan met de Franse akte van verdeling (acte de titre de licitation) weerhouden hen hiervan. Aan mij de vraag of er een alternatief voorhanden is.*

‘Het wordt nu wel eens tijd dat we definitief loskomen van elkaar. Alles is immers goed geregeld, op dit ene na, de woning in de Bourgogne,’ zegt Joke tijdens de bespreking. ‘Mijn nieuwe partner is bang dat het op den duur voor problemen zorgt als ik onverhoopt kom te overlijden.’

Daar raakt zij een punt. Mondelinge afspraken kunnen onderling prima werken, maar is dit ook duidelijk en uitvoerbaar voor de erfgenamen?

### **Licitation**

Los van elkaar komen, zoals Joke het omschrijft, bereik je middels een verdelingsakte. Deze wordt opgesteld door de Franse notaris aan de hand van de gemaakte afspraken bij de echtscheiding, daarbij maakt de notaris tevens gebruik van de akte van levering die destijds bij de aankoop is getekend. Je geeft een deel van het eigendom aan de ander, in ruil voor een uitkoopsom. De betaling van

dat bedrag kan via de notaris lopen.

Om te voorkomen dat de overnemende eigenaar de woning vervolgens snel met winst doorverkoopt, kun je een anti-speculatiebeding opnemen. De winst die kort na de verdeling behaald wordt bij doorverkoop, ga je in dat geval verdelen.

Anders dan bij verkoop zijn *diagnostics* (technische rapporten die een koper inzicht geven in de staat van het huis) niet aan de orde. Dat maakt het een relatief eenvoudige afwikkeling, waarbij het trouwens niet noodzakelijk is om naar Frankrijk af te reizen voor de ondertekening. Een volmacht volstaat.

### **Verdeling, een dure aangelegenheid?**

De notariskosten (*frais de licitation*) in Frankrijk worden berekend aan de hand van de waarde van de woning. Hoe hoger de waarde, des te hoger de kosten.

Het gaat hierbij om een reële waarde, een taxatie is niet per sé aan de orde.

De kosten van de akte lopen al gauw in de duizenden euro's en anders dan in Nederland het geval is, loont het in Frankrijk niet om te gaan shoppen voor een goedkope(re) notaris. De kosten zijn namelijk in heel Frankrijk van noord tot zuid gelijk.

Behalve de notariskosten worden registratierechten in rekening gebracht, te weten 5,80 % over de waarde van het over te dragen aandeel, veelal de helft.

Onderling bespreek je af voor wiens rekening al deze kosten zullen zijn.

Indien de waarde van de woning ten tijde van de verdeling gestegen is ten opzichte van de aankoopsom kan bovendien *taxe sur la plus value* (vermogenswinstbelasting) aan de orde zijn.



## Onderhandse overeenkomst

Als je onderling graag bepaalde afspraken wilt maken, maar niet voor de kosten wilt komen te staan zoals hierboven omschreven, kun je kiezen voor een onderhandse overeenkomst. In dat geval leggen partijen buiten de notaris om een aantal zaken vast. Denk bijvoorbeeld aan een financiële verrekening, zoals het betalen van een uitkoopsum, te realiseren meteen na het ondertekenen van de overeenkomst. Een toekomstige waardestijging (of -daling) doet hier niets aan af. Zo verkreeg Joke van Michiel na het tekenen direct de financiële middelen om een andere vakantiewoning aan te kunnen schaffen.

## Genot / gebruik

Als mede-eigenaar heb je ieder evenveel recht op het gebruik van de woning.

Je kunt hiervan afwijken door het genot middels de overeenkomst toe te delen aan één van beide eigenaren, al dan niet tegen betaling van een vergoeding.

Zo kun je ook afspreken dat het onderhoud, eventuele verbouwingen en de lokale belastingen, met uitsluiting voor rekening van de persoon zullen zijn, die als enige het genot heeft. Vaak gaan partijen nog een stap verder en wil men in de toekomst op geen enkele wijze nog iets te maken hebben met de eigendom. Zo kan een onherroepelijke volmacht voor de verkoop soelaas bieden.

Let wel, onderling kun je de in de toekomst verschuldigde *taxe sur la plus value* afgekocht hebben, doch realiseer dan wel dat de Franse fiscus hier geen boodschap aan heeft. De lijst met afspraken kan nog verder uitgebreid worden door onder meer rekening te houden met overlijden, hertrouwen en dergelijke.

Voor Michiel en Joke bood de onderhandse overeen-

komst een goed alternatief voor een notariële akte van verdeling. Dit kwam mede doordat zij hun afspraken voldoende geconcretiseerd hadden en deze vervolgens naleefden.